

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT WAHLSTEDT**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. 8. 1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. 7. 1994, wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 08.11.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### **Teil B Text:**

#### **1. Allgemeines**

1. 1. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
1. 2. Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 600 m<sup>2</sup>, pro Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup> zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
1. 3. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte und Reiheneinheit je 1 Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
1. 4. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 5. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 6. Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedigungen über 0,70 m Höhe bezogen auf die Straßenhöhe vor dem Grundstück unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
1. 7. Fußwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

#### **2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)**

2. 1. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, darf höchstens 3,50 m betragen.
2. 2. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf maximal 9,00 m betragen.
2. 3. Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 30 - 45° zulässig. Das gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.
2. 4. Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der

gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Neben Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern, die auch eine geringere Dachneigung als 35° aufweisen dürfen, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.

2. 5. Private Grundstücke, deren Grundstücksgrenzen an den öffentlichen Raum grenzen (Straßen, Verbindungswege), sind durch die Anpflanzung von Hecken aus Laubgehölzen einzufrieden. Eine zusätzliche Einzäunung ist bis zu einer maximalen Höhe von 0,70m zulässig.
2. 6. Als Einfriedigungen zu den Fußwegen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Errichtung von Mauern oder Sichtschutzwänden anstelle der Hecken ist unzulässig.

### 3. Grünordnung

#### Teilgeltungsbereich 1

Festsetzung für die Bäume i. Vbg. m. Festsetzung 3. 3. , 3. 4. und 3. 6.

3. 1. Die festgesetzten Einzelbäume sind als einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.  
Der unversiegelte Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum muß mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen und durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen (Rammschutz) durch Kfz gesichert sein. (§ 9 (1) 25b BauGB)  
Ausnahmsweise kann die Anpflanzung von Bäumen im Straßenbereich abweichend von der Plandarstellung erfolgen. Die angegebene Gesamtzahl der Bäume pro Straßenabschnitt ist jedoch einzuhalten.  
Für die als Anpflanzungsgebot festgesetzten Bäume sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (§ 9 (1) 25b BauGB)
3. 2. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenversiegelungen im Kronentraufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume unzulässig. (§ 9 (1) 25b BauGB)
3. 3. Die Bepflanzung der straßenzugewandten Seite des 2,50 m hohen Lärmschutzwalls ist mit landschaftstypischen Arten und einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/2,0 m<sup>2</sup> vorzunehmen. (§ 9 (1) 25a BauGB)

#### Teilfläche 2

3. 4. Der Knickwall ist mit einer Basisbreite von 3,00 m, einer Kronenbreite von

1,50m und einer Wallhöhe von 1,00 - 1,50 m zu profilieren (siehe Profilzeichnung), wobei anstehendes Bodenmaterial verwendet werden kann. Die Bepflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1,00 - 1,50 m und einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/2,0 m<sup>2</sup> mit landschaftstypischen Arten vorzunehmen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

3. 5. Zum westlich anliegenden Acker ist die Ausgleichsfläche durch einen Zaun abzugrenzen (Koppelzaun mit Eichenspaltpfählen). (§ 9 (1) 20 BauGB)

#### 4. Lärmschutz

4. 1. In der parallel zur Fehrenböteler Straße (K87) verlaufenden 65 m tiefen Zone sind dem Schlafen dienende Räume zu der straßenabgewandten Gebäudeseite der K87 zu orientieren. Für Wohn- und Aufenthaltsräume werden darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen nach den Maßgaben der folgenden Übersicht festgesetzt.

| Art der Front  | maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A)) | erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile Wohnräume |
|----------------|-------------------------------------|--|
| Straßenfronten | 62                                  | 35   |

Außenwohnbereiche sind im Bereich der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Auf schallgedämpfte Lüftungen kann verzichtet werden, wenn in derselben Wohnung ein indirektes Lüften zur straßenabgewandten Gebäudefront hin möglich ist. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. (§ 9 (1) 24 BauGB)

Wahlstedt, 19.06.2000

Stadt Wahlstedt  
- Der Bürgermeister -

*Sven Diederichsen*

(Sven Diederichsen)  
Bürgermeister

